

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Halleskogen
Org nr: 716409-7367





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Halleskogen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 36 747 082 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-03-26. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-24.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader.

Driftkostnader i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre underhållskostnader samt snö- och halkbekämpningskostnader däremot har vattenkostnader ökat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 36% till 62%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 827 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 160 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gåsörten 16 i Vänersborgs kommun. På fastigheterna finns 23 byggnader med 127 lägenheter samt 24 förråd och 1 lokal uppförd. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastigheternas adress är Granåsvägen 70-226 samt Snödroppsvägen 3-97 i Vargön.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Älvsborg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Summa
36	36	25	26	4	127

Dessutom tillkommer

Gemensamhets-lokal	Garage	Carportar	P-platser
1	88	9	68



Total tomtarea	36 048 m ²
Total bostadsarea (127 lgh)	12 412 m ²
Årets taxeringsvärde	113 266 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	109 823 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 313 tkr och planerat underhåll för 251 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen uppdaterade sin underhållsplan under 2024 och den visar på ett underhållsbehov på 21 347 tkr för de närmaste 30 åren (712 tkr/år). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 tkr. Föreningen har år 2024 ett ingående fondvärde på 4 830 tkr, vilket resulterar i att föreningen endast behöver sätta av 550 tkr enligt en 30-årig underhållsplan.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning och byte skadad panel	2014
Luftvärmepumpar	2017 Löpande
Plåttak, utbyggnader	2013
Dörrbyte	2013
Asfaltering parkering	2016
Omläggning tak	2007-2011
Installationer	2018-2019
Garage och p-platser	2018-2019
Fönsterbyte	2018
Byte golvbrunnar, varmvattenberedare	2020
Plantering	2020
Plantering	2021
3 st. lekplatser	2021
Montering airmove	2021
Renovering av altan vid föreningslokalen	2022
Montering airmove	2022
Garage	2022
Byte brunn tvättstuga	2023
Installationer, varmvattenberedare m.m	2023
Huskropp utvändigt, fasadtvätt	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	235 944
Övrigt	15 360

Kommande underhåll

Beskrivning	År
Dränering	2025
Gatubelysning	2025



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mia Westerblad	Ordförande	2025
Madelene Jarske	Sekreterare	2026
Daniel Villegas Forero	Ledamot	2025
Johan Erlandsson	Ledamot	2026
Hamsa Ahmed	Ledamot	2026
Lars Palm	Ledamot	2025
Maria Eriksson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Söderström	Suppleant	2025
Joel Rydén	Suppleant	2025
Jessica Hansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig: Petra Weiler	Auktoriserad revisor	Stämman
Charlotte Milton	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Uppdrag
Lennart Börjesson	Förtroendevald revisor

Valberedning	Utsedd av
Fredrik Skatz (Sammankallande)	Stämman
Viveca Sigurdsson	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 172 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 172 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-02-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-03-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 557 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 285	7 136	7 047	6 831	6 569
Resultat efter finansiella poster*	1 333	1 034	1 704	2 471	1 847
Balansomslutning	51 319	51 868	52 490	38 754	35 173
Soliditet %*	29	26	24	28	24
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	62	36	92	45	325
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	62	36	92	15	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	96	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	557	547	547	547	524
Driftkostnader kr/kvm	188	219	200	177	180
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	170	173	158	153	145
Energikostnad kr/kvm*	52	53	47	44	43
Sparande kr/kvm*	255	264	287	300	293
Skuldsättning kr/kvm*	2 799	2 919	3 038	1 924	2 004
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 799	2 919	3 038	1 924	2 004
Räntekänslighet %*	5,0	5,3	5,6	3,5	3,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 741 433	4 829 608	6 002 647	1 034 412
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 034 412	-1 034 412
Reservering underhållsfond		550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-251 304	251 304	
Årets resultat				1 332 963
Vid årets slut	1 741 433	5 128 304	6 738 363	1 332 963

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 037 059
Årets resultat	1 332 963
Årets fondreservering enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	251 304
Summa	8 071 326

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **8 071 326**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 296 423	7 135 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 199	10 545
Summa		7 313 623	7 146 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 367 061	-2 749 878
Övriga externa kostnader	Not 5	-861 328	-825 173
Personalkostnader	Not 6	-284 019	-203 754
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 826 966	-1 667 699
Summa rörelsekostnader		-5 339 374	-5 446 503
Rörelseresultat		1 974 249	1 700 016
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	16 282	20 026
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 486	47 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-698 054	-733 130
Summa finansiella poster		-641 286	-665 604
Resultat efter finansiella poster		1 332 963	1 034 412
Årets resultat		1 332 963	1 034 412
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-550 000	-550 000
Ianspråktagande av underhållsfond		251 304	571 766
		-298 696	21 766
Resultat efter fondförändring		1 034 267	1 056 178



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	48 500 528	49 597 825
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	701 395	827 185
Summa materiella anläggningstillgångar		49 201 923	50 425 010
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	Not 11	190 500	190 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		190 500	190 500
Summa anläggningstillgångar		49 392 423	50 615 510
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		19 885	10 698
Övriga fordringar	Not 12	18 004	82 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	382 288	363 159
Summa kortfristiga fordringar		420 177	456 343
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 506 800	796 051
Summa kassa och bank		1 506 800	796 051
Summa omsättningstillgångar		1 926 976	1 252 394
Summa tillgångar		51 319 399	51 867 904



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 741 433	1 741 433
Fond för yttre underhåll	5 128 304	4 829 608
Summa bundet eget kapital	6 869 737	6 571 041
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 738 363	6 002 647
Årets resultat	1 332 963	1 034 412
Summa fritt eget kapital	8 071 326	7 037 059
Summa eget kapital	14 941 063	13 608 100
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 261 000
Summa långfristiga skulder	33 261 000	34 743 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 482 000
Leverantörsskulder	Not 16	41 433
Skatteskulder	Not 17	0
Övriga skulder	Not 18	951 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	642 025
Summa kortfristiga skulder	3 117 336	3 516 804
Summa eget kapital och skulder	51 319 399	51 867 904



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	1 974 249	1 700 016
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 826 966	1 667 699
	3 801 215	3 367 715
Erhållen ränta	56 768	67 526
Erlagd ränta	-698 054	-733 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 159 929	2 702 110
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	36 167	-98 801
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-399 468	-174 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 796 628	2 428 585
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-603 879	-3 050 131
Investeringar i inventarier	0	-147 674
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-603 879	-3 197 805
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 482 000	-1 482 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 482 000	-1 482 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	710 748	-2 251 220
Likvida medel vid årets början	796 051	3 047 271
Likvida medel vid årets slut	1 506 800	796 051
Kassa och Bank BR	1 506 800	796 051



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	40 år
Stomme och grund	Linjär	90 år
Värme	Linjär	28 år
Sanitet VVS	Linjär	50 år
El	Linjär	60 år
Fasad	Linjär	60 år
Fönster	Linjär	70 år
Yttertak	Linjär	65 år
Ventilation	Linjär	35 år
Snörasskydd	Linjär	Färdigavskriven
Standardförbättring, fönsterbyte	Linjär	40 år
Ny plantering	Linjär	15 år
Markanläggning, Lekplats	Linjär	20 år
Lekplats	Linjär	15 år
Nya garage	Linjär	40 år

Inventarier	Linjär	5-10 år
Dränering	Linjär	30 år
Luftvärmepumpar	Linjär	15 år
Laddboxar	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Komponentavskrivning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 912 863	6 788 376
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-260 260	-260 260
Hyror, lokaler	45 180	49 500
Hyror, garage	526 774	526 550
Hyror, p-platser	37 800	37 800
Hyror, övriga	900	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 056	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-22 225	-24 531
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-824	0
Elavgifter	2 515	0
Övriga lokalintäkter	9 100	5 600
Övriga ersättningar	45 656	12 939
Summa nettoomsättning	7 296 423	7 135 974



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	3 482	4 000
Övriga rörelseintäkter	13 717	4 015
Försäkringsersättningar	0	2 530
Summa övriga rörelseintäkter	17 199	10 545

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-251 304	-571 766
Reparationer	-313 470	-226 217
Självrisk	-6 018	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-587 613	-558 838
Försäkringspremier	-177 368	-168 774
Kabel- och digital-TV	-72 411	-68 009
Återbäring från Riksbyggen	800	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 944	-1 893
Serviceavtal	-4 176	-340
Bevakningskostnader	-22 599	-16 819
Snö- och halkbekämpning	-72 137	-201 103
Förbrukningsinventarier	-25 964	-90 140
Fordons- och maskinkostnader	-3 865	-218
Vatten	-485 375	-428 542
Fastighetsel	-161 563	-226 232
Sophantering och återvinning	-151 193	-168 519
Förvaltningsarvode drift	-28 862	-28 669
Summa driftskostnader	-2 367 061	-2 749 878



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-710 594	-656 169
IT-kostnader	-16 437	-14 165
Arvode, yrkesrevisorer	-32 575	-34 211
Övriga förvaltningskostnader	-54 163	-74 101
Kreditupplysningar	-2 184	-3 926
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 597	-17 588
Kontorsmateriel	-144	-5 870
Telefon och porto	-6 339	-6 689
Medlems- och föreningsavgifter	-5 969	-5 969
Bankkostnader	-6 327	-6 486
Summa övriga externa kostnader	-861 328	-825 173

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-59 978	-19 770
Styrelsearvoden	-126 940	-96 448
Sammanträdesarvoden	-26 500	-37 684
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Pensionskostnader	-2 560	-844
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-64 741	-46 008
Summa personalkostnader	-284 019	-203 754

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 451 100	-1 355 267
Avskrivning Markanläggningar	-250 076	-199 944
Avskrivning Maskiner och inventarier	-119 638	-109 412
Avskrivning Installationer	-6 152	-3 076
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 826 966	-1 667 699

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	16 282	16 216
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 810
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	16 282	20 026



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 593 665	42 593 665
Mark	109 350	109 350
Standardförbättringar	6 747 657	6 747 657
Markanläggning, lekplatser	1 285 617	1 285 617
Markanläggning, ny plantering	1 784 279	1 784 279
Garage	21 736 541	21 736 541
Luftvärmepumpar	1 273 318	0
Dränering	549 688	0
Markanläggning, Plantering 2023	1 002 649	0
Uppsäkring el för laddboxar	224 476	0
	75 307 240	74 257 109
Årets anskaffningar		
Markanläggning, ny plantering (2022)	0	0
Garage	0	0
Uppsäkring el för laddboxar	0	224 476
Dränering	216 215	549 688
Luftvärmepumpar	387 664	1 273 318
Markanläggning, Plantering 2023	0	1 002 649
	603 879	3 050 131
Avyttringar och utrangeringar		
Gamla garage	0	0
Luftvärmepumpar	0	-2 000 000
	0	-2 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 911 119	75 307 239



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-20 367 834	-21 813 362
Standardförbättringar	-4 081 904	-3 874 657
Markanläggning, lekplatser	-171 416	-107 135
Markanläggningar, ny plantering	-273 140	-87 345
Garage	-815 121	-271 707
	-25 709 415	-26 154 205

Årets avskrivningar

Byggnader	-700 439	-700 439
Standardförbättring, fönsterbyte	-80 000	-80 000
Markanläggning, lekplatser	-64 281	-64 281
Markanläggning, ny plantering	-185 795	-135 663
Garage	-543 414	-543 414
Uppsäkring el för laddboxar	-11 224	-5 612
Dränering	-20 045	-4 581
Luftvärmepumpar	-95 978	-21 222
	-1 701 176	-1 555 210

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Gamla garage	0	0
Luftvärmepumpar	0	2 000 000
	0	2 000 000

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-27 410 591 -25 709 415

Restvärde enligt plan vid årets slut

48 500 528 49 597 825

Varav

Byggnader	19 379 425	20 079 865
Mark	109 350	109 350
Standardförbättringar, fönsterbyte	2 713 000	2 793 000
Markanläggning, lekplatser	1 049 921	1 114 202
Markanläggning, ny plantering	2 378 126	2 563 921
Garage	20 378 007	20 921 421
Uppsäkring el för laddboxar	207 640	218 864
Dränering	741 277	545 107
Luftvärmepumpar	1 543 782	1 252 096

Totalt taxeringsvärde

113 266 000 109 823 000

varav byggnader

83 126 000 81 993 000

varav mark

30 140 000 27 830 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	313 628	313 628
Postlådor	110 998	110 998
Lekplatsinventarier	660 456	660 456
Inventarier 2022	101 438	101 438
Laddboxar 4st	61 524	0
Snöslunga	32 215	0
Hörmann handsändare	53 935	0
	1 334 194	1 186 520
Årets anskaffningar		
Trädbelysning	0	0
Hjärtstartare	0	0
Bänkar	0	0
Laddboxar 4st	0	61 524
Snöslunga	0	32 215
Hörmann handsändare	0	53 935
	0	147 674
Avyttring och utrangeringar		
Inventarier	-117 728	
	-117 728	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 216 466	1 334 194



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-281 846	-265 957
Postlådor	-72 149	-49 949
Lekplatsinventarier	-110 076	-66 046
Inventarier 2022	-32 857	-12 569
Laddboxar 4st	-3 076	0
Snöslunga	-1 611	0
Hörmann handsändare	-5 394	0
	-507 009	-394 521

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-15 890	-15 890
Postlådor	-22 200	-22 200
Lekplatsinventarier	-44 030	-44 030
Inventarier 2022	-20 288	-20 288
Laddboxar 4st	-6 152	-3 076
Snöslunga	-6 443	-1 611
Hörmann handsändare	-10 787	-5 394
	-125 790	-112 488

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Inventarier	117 728	0
	117 728	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-515 071 -507 009

Restvärde enligt plan vid årets slut

701 395 827 185

Varav

Molok behållare	15 890	31 780
Postlådor	16 649	38 849
Lekplatsinventarier	506 350	550 380
Inventarier 2022	48 294	68 582
Laddboxar 4st	52 296	58 448
Snöslunga	24 161	30 604
Hörmann handsändare	37 755	48 542

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	190 500	190 500
Summa andra långsiktiga värdepappersinnehav	190 500	190 500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	9 930	0
Skattekonto	8 074	6 692
Momsfordringar	0	75 794
Summa övriga fordringar	18 004	82 486

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	181 912	176 601
Förutbetalda driftkostnader	6 229	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	175 753	166 224
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 394	18 103
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 231
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	382 288	363 159

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel SBAB	1 055 594	347 500
Företagskonto	30 734	14 012
Transaktionskonto, Swedbank	420 472	434 539
Summa kassa och bank	1 506 800	796 051

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	34 743 000	36 225 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 482 000	-1 482 000
Långfristig skuld vid årets slut	33 261 000	34 743 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,09%	2026-05-25	3 925 000,00	0,00	700 000,00	3 225 000,00
SWEDBANK	1,17%	2027-09-24	12 625 000,00	0,00	50 000,00	12 575 000,00
SWEDBANK	3,30%	2029-05-25	5 550 000,00	0,00	232 000,00	5 318 000,00
SWEDBANK	1,85%	2032-01-23	14 125 000,00	0,00	500 000,00	13 625 000,00
Summa			36 225 000,00	0,00	1 482 000,00	34 743 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 482 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 5 928 000 kr. Resterande skuld 27 333 000 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.



Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	36 554	205 589
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 879	72 625
Summa leverantörsskulder	41 433	278 214

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	151 740
Debiterad preliminärskatt	0	6 924
Summa skatteskulder	0	158 664

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	948 101	882 120
Skuld för moms	2 550	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 228	0
Summa övriga skulder	951 879	882 120

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	113 515	121 079
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	48 553	0
Upplupna elkostnader	17 995	23 350
Upplupna revisionsarvoden	28 500	26 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 249
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	433 462	542 628
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	642 025	715 806

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 351 000	42 351 000



Styrelsens underskrifter

Vänersborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Mia Westerblad

Madelene Jarske

Hamsa Ahmed

Johan Erlandsson

Lars Palm

Daniel Villegas Forero

Jessica Hansson ersättare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB
Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Charlotte Milton
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557547370127

Document

Årsredovisning

Main document

30 pages

Initiated on 2025-05-21 13:41:33 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2025-05-28 09:18:37 CEST (+0200)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Mia Westerblad (MW) westerblad@hotmail.com  The name returned by Swedish BankID was "MIA WESTERBLAD" Signed 2025-05-21 15:18:30 CEST (+0200)	Madelene Jarske (MJ) jarske@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "Annica Madelene Jarske" Signed 2025-05-22 09:46:24 CEST (+0200)
Lars Palm (LP) lars_palm@hotmail.com  The name returned by Swedish BankID was "LARS RÅGER INGEMAR PALM" Signed 2025-05-26 17:02:04 CEST (+0200)	Johan Erlandsson (JE) johan_e_85@hotmail.com  The name returned by Swedish BankID was "JOHAN ROBERT ERLANDSSON" Signed 2025-05-21 13:44:52 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557547370127

Daniel Villegas Forero (DVF)
davifo@yahoo.com



The name returned by Swedish BankID was "DANIEL
VILLEGAS FORERO"
Signed 2025-05-21 16:57:59 CEST (+0200)

Hamsa Ahmed (HA)
hamsa_taher@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HAMSA
TAHER AHMED"
Signed 2025-05-21 17:05:28 CEST (+0200)

Jessica Hansson (JH)
jessica.hansson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Jessica
Erika Hansson"
Signed 2025-05-21 13:56:13 CEST (+0200)

Charlotte Milton Skatz (CMS)
charlotte.milton99@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Maria
Charlotte Milton"
Signed 2025-05-27 14:31:02 CEST (+0200)

Petra Weiler (PW)
ID number 196707255946
petra.weiler@revisorscentrum.se



The name returned by Swedish BankID was "Inger Petra
Christina Weiler"
Signed 2025-05-28 09:18:37 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557547370127

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Halleskogen

Org.nr 716409-7367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halleskogen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

ionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halleskogen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vargön den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Charlotte Milton
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Maria Charlotte Milton

Förtroendevald revisor

Serienummer: a2949dd2b71579[...]539ea5bf55215

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-28 07:07:36 UTC



Inger Petra Christina Weiler

Auktoriserad revisor

Serienummer: dabb4e8a5c03c1[...]48afb2c17250d

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-05-28 07:14:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Halleskogen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Halleskogen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

